

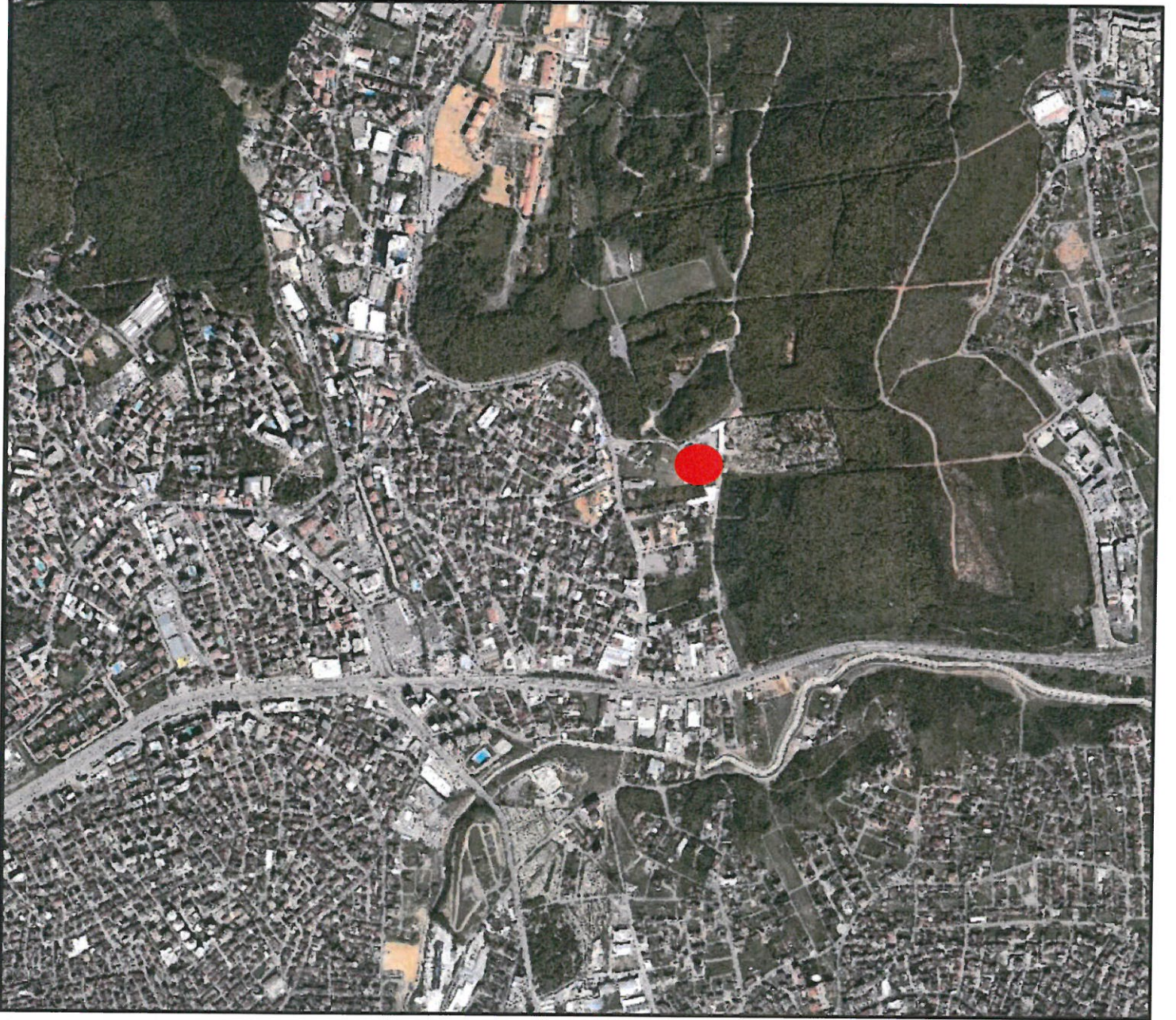


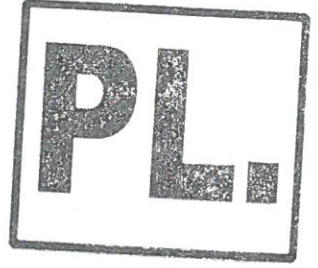
İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, EKŞİOĞLU MAHALLESİ
643 ADA 4-5-7(PARK) PARSELLERE YÖNELİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

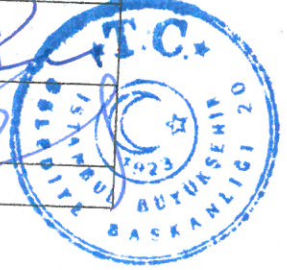
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





12.11.2025 günle İstanbul Büyükşehir
Belediye Başkanınca onaylanmıştır.
Göğüs Beylikdüzü Belediye
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ			
PLANIN ADI		İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, EKŞİOĞLU MAHALLESİ 643 ADA 4-5-7(PARK) PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	
PLANLAMA EKİBİ		ADI- SOYADI	İMZA
	ETÜD VE ÇİZİMİ YAPAN	ESRA TOPDEMİR ŞEHİR PLANCISI	İder
	MÜDÜR YARDIMCISI	NAZLI FUNDA ARIBAŞ ŞEHİR PLANCISI	10.8
	MÜDÜR	ZÜLEYHA UĞURÇAĞ ŞEHİR PLANCISI	Y.3
PİN:	NİP-		



İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2025 tarih,
1212 sayılı kararı ile aynen kabul edilen ve 17.11.2025
tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan plana
askı süresi içerisinde yapılan haritalar üzerine Büyükşehir
Belediye Meclisinin 11.06.2026 tarih ve 645 sayılı kararın eki
olan plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. KONUM VE MEVCUT DURUM

1.2. MÜLKİYET

1.3. MEVCUT DURUM

2. PLAN DURUMU

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

3. 17.11.2025 T.T'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN ASKI VE İTİRAZ SÜRECİ

4. 13.06.2026 T.T'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

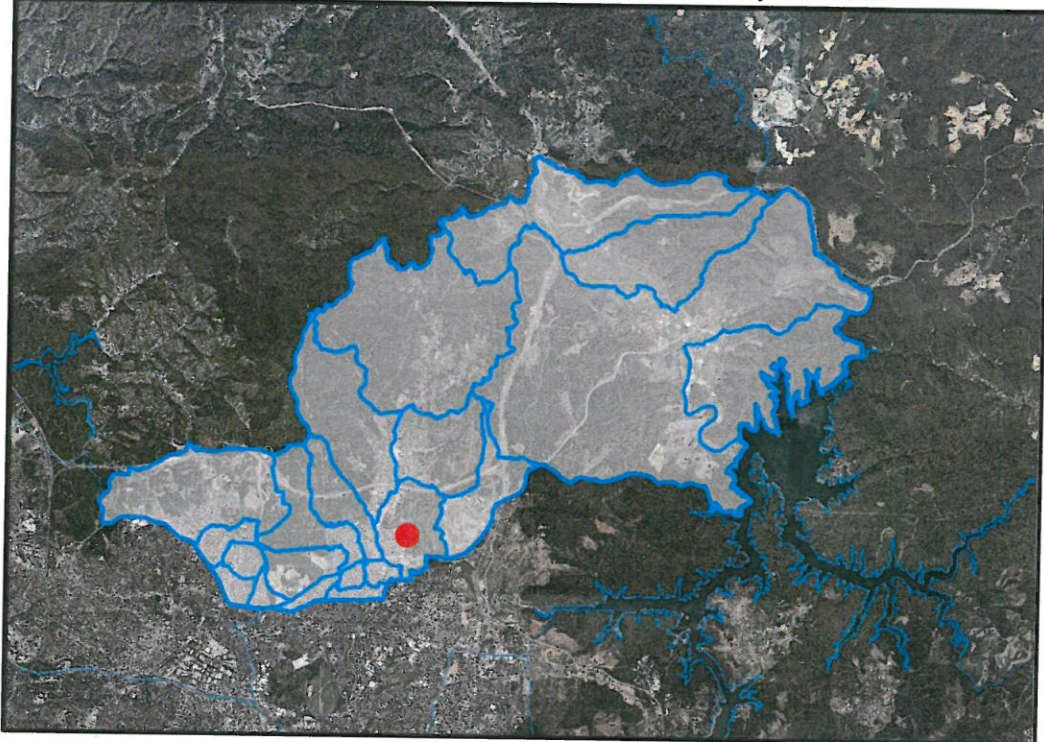
1.1. KONUM

Çekmeköy İlçesi, İstanbul'un Anadolu yakasında ve İl sınırında yer almakta olup, kuzeyinde Beykoz ve Şile, güneyinde Sancaktepe ve Pendik İlçelerinin komşuluğundadır.



Şekil 1: Çekmeköy İlçesinin İstanbul İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesinin bir kısmında yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama alanının Çekmeköy İlçesindeki Konumu

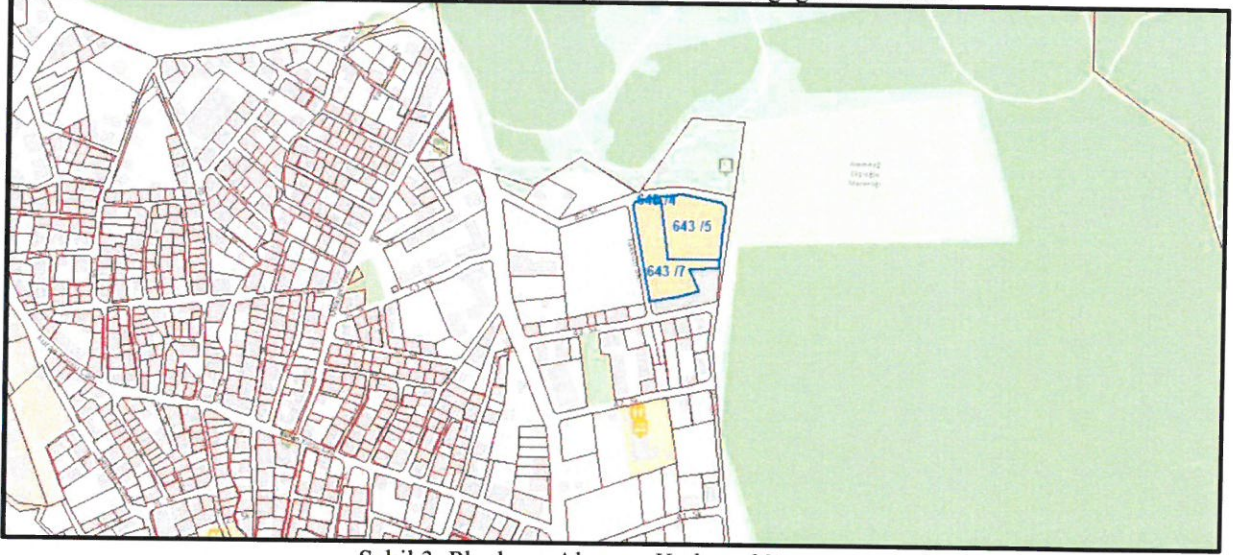
1.2. MÜLKİYET

İtiraza konu 17.11.2025 t.t'li 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği kapsamında Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi;

-643 ada 4 parselin 49.35 m² büyüklüğünde, park niteliğinde, Çekmeköy Belediyesi mülkiyetinde olduğu, “Taşınmazın tamam üzerinde TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 29 yıllığı 1(bir) tl bedelle irtifak hakkı vardır.” şeklinde irtifakın yer aldığı,

-643 ada 5 parselin 5431.54 m² büyüklüğünde, arsa niteliğinde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,

-643 ada 7 parselin ise Başkanlığımız Harita Şube Müdürlüğümüzce yapılan şifai görüşmede tescil harici alan niteliğinde olduğu anlaşılmış olup herhangi bir mülkiyete konu olmadığı görülmektedir.



Şekil 3: Planlama Alanının Kadastral Durumu

1.3. MEVCUT DURUM

Planlama alanını kapsayan 643 ada 4 parselde trafo yapısının yer aldığı, 643 ada 5 parselin boş olduğu, 643 ada 7(park) parselin ise kısmen boş ve ağaçlıklı olduğu görülmektedir. görülmektedir.

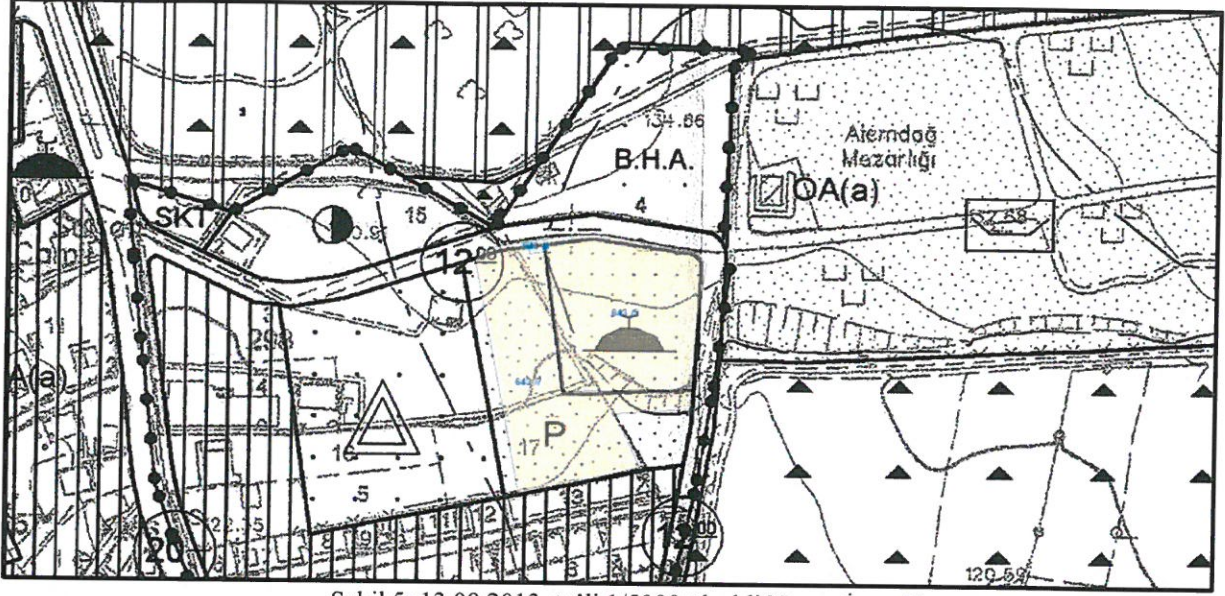


Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. PLAN DURUMU:

2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Ömerli Baraj Havzası'nın uzun (2000m-5000m) mesafeli koruma alanında kalmakta olup, 13.09.2013 t.t'li 1/5000 ölçekli Çekmeköy Alemdağ Merkez ve Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında “Öneri Uygulama Alan Sınırı” içerisinde 643 ada 4 ve 7(park) parsel çoğunlukla “Park ve Dinlenme Alanı” kısmen 12 m. en kesitli “Kentiçi III.Derece Ulaşım Aksı” fonksiyonunda, 643 ada 5 parsel çoğunlukla “Dini Tesis Alanı” fonksiyonunda kısmen 12 m. en kesitli “Kentiçi III.Derece Ulaşım Aksı” fonksiyonunda kalmakta iken,



Şekil 5: 13.09.2013 t.t'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

-17.11.2025 t.t'li 1/5000 ölçekli Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada 4-5-7(park) parsellere yönelik Nazım İmar Planı Değişikliği ile 643 ada 4 ve 7 (park) parselin "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalan kısmının çoğunlukla "Dini Tesis Alanı" kısmen "Belediye Hizmet Alanı" olarak, 643 ada 5 parselin "Dini Tesis Alanı"nda kalan kısmının çoğunlukla "Belediye Hizmet Alanı" kısmen "Dini Tesis Alanı" olarak düzenlendiği ve,

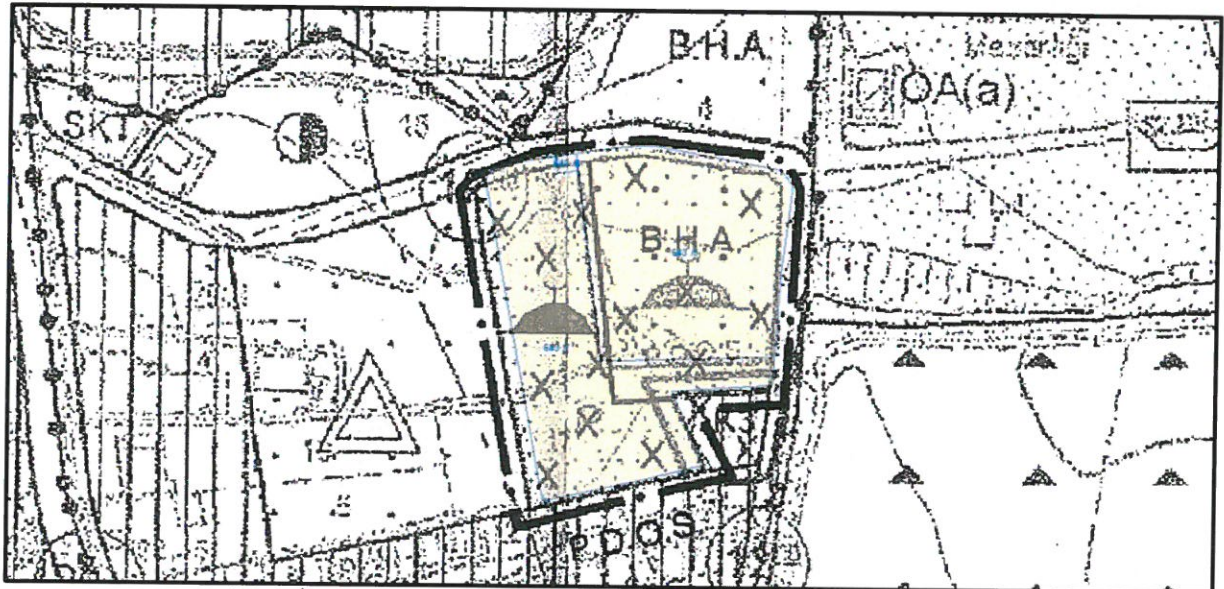
"1. Plan Değişikliği Onama Sınırı; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 Ada 4, 5 ve 7 (Park) Parselleri kapsamaktadır.

2. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan; Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesisler Alanı olarak planlanmıştır.

3. Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanda; Katı Atık Transfer Merkezi ve bu merkezin ihtiyacı olan/olabilecek birimler yer alacaktır.

4. Uygulama Aşamasında Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporları hazırlanarak, bu raporlara uyulacaktır.

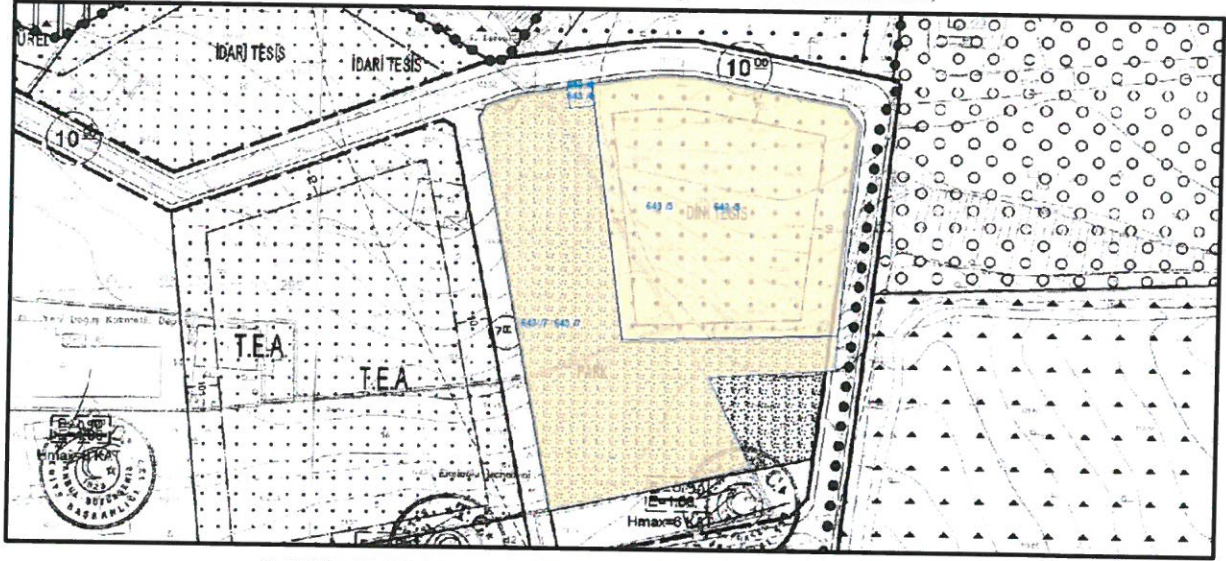
5. Açıklanmayan Hususlarda Mer'i İmar Planı, Plan Notları, Meri İmar Yönetmeliği ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir." şeklinde plan hükümlerinin getirildiği görülmektedir.



Şekil 6: İtiraza konu 17.11.2025 t.t'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

2.2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

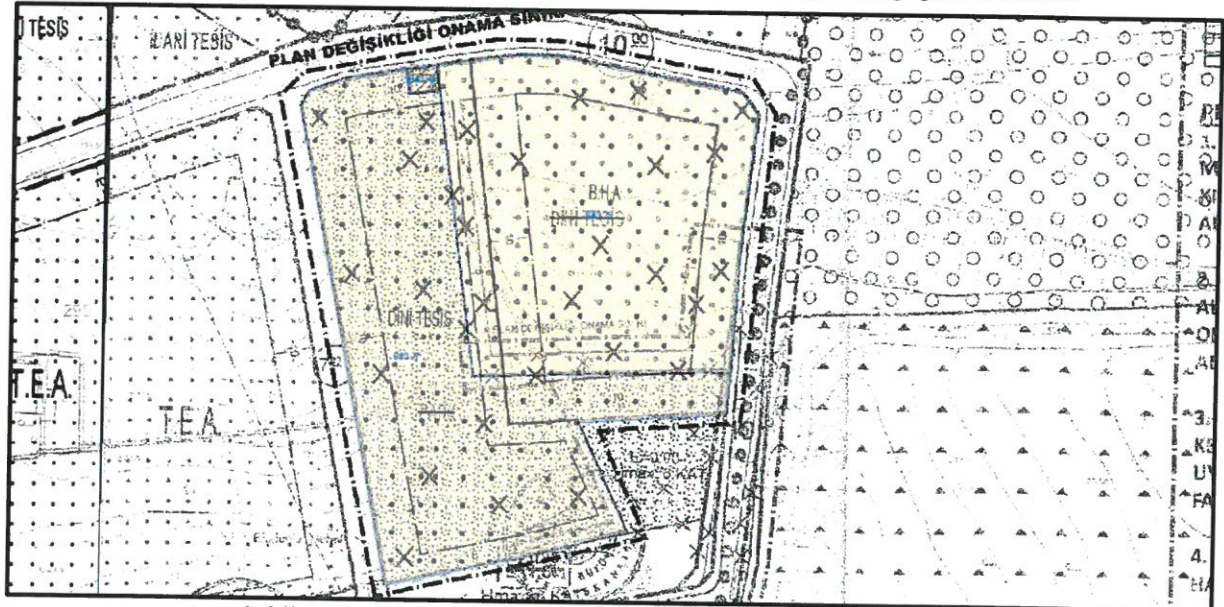
17.01.2014-16.03.2023 t.t.li 1/1000 ölçekli Çekmeköy Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve Plan Değişikliği kapsamında “18.madde Uygulama Sınırı” içerisinde 643 ada 4 ve 7(park) parsel “Park ve Dinlenme Alanı”, 643 ada 5 parsel “Dini Tesisler Alanı” fonksiyonunda kalmakta iken,



Şekil 7: 22.02.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

17.11.2025 t.t'li 1/1000 ölçekli Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada, 4-5-7(park) parsellere yönelik Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 643 ada 4 parselin “Trafik Alanı”, 643 ada 7 (park) parselin çoğunlukla “Dini Tesis Alanı” kısmen “Belediye Hizmet Alanı”, 643 ada 5 parselin çoğunlukla “Belediye Hizmet Alanı”, kısmen “Dini Tesis Alanı” olarak düzenlendiği ve,

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 Ada 4, 5 ve 7 (Park) Parselleri kapsamaktadır.
2. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan; Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesisler Alanı ve Trafik Alanı olarak planlanmıştır.
3. Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanda; Katı Atık Transfer Merkezi ve bu merkezin ihtiyacı olan/olabilecek birimler yer alacaktır.
4. Uygulama Aşamasında Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporları hazırlanarak, bu raporlara uyulacaktır.
5. Açıklanmayan Hususlarda Mer'i İmar Planı, Plan Notları, Meri İmar Yönetmeliği ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.” şeklinde plan hükümlerinin getirildiği görülmektedir.



Şekil 8: 17.11.2025 t.t'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3. 17.11.2025 T.T.Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN ASKI VE İTİRAZ SÜRECİ:

Çekmeköy ilçesi genelinde katı atıkların tek merkezden büyük hacimli araçlarla nakledilmesi için ihtiyaç duyulan Katı Atık Transfer Merkezinin Fen İşleri Müdürlüğü Kademesi yakınlarında Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 85.sokak üzerinde uygun bir alanda oluşturulmasına ilişkin Çekmeköy Belediye Başkanlığı Temizlik İşleri Müdürlüğü talebinin yerine getirilmesi amacıyla Çekmeköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlandığı belirtilen 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği teklifleri gereği için 2917.07.2025 tarih, e-1538-8418 sayılı Çekmeköy Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ekinde tarafımıza iletilmiştir,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin 08.10.2025 tarih, 1428542-1444895-2154083 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir, 12.11.2025 tarih, 1214 sayılı Meclis kararı ile "Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada 4-5-7 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli UİP tadilatı teklifi incelenmiş olup; İlçesinden geldiği şekliyle kabulü uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanan 1/1000 ölçekli plan paftası ile plan açıklama raporunun 17.11.2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, 24.12.2025 tarih, 2514489-2800492 sayılı yazımız ile de ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımının yapıldığı,

Aynı zamanda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin 08.10.2025 tarih, 1428542-1444895-S-2154367 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir, 12.11.2025 tarih, 1212 sayılı Meclis kararı ile "Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada 4-5-7 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP tadilatı teklifi incelenmiş olup; Teklifin kabulü uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanan 1/5000 ölçekli plan paftası ile plan açıklama raporunun 17.11.2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı, 22.12.2025 tarih, 2513864-2799208 sayılı yazımız ile de ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımının yapıldığı,

17.11.2025 t.t'li 1/5000 ölçekli Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada 4-5-7(park) parsellere yönelik Nazım İmar Planı Değişikliğinin 31.12.2025-29.01.2026 tarihleri arasında Başkanlığımızda askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde söz konusu plan değişikliğine;

Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin 29.01.2026 tarih, 253778 sayılı yazısı ile; "...İtiraza konu düzenleme ile cami alanı ile bitişik nizamda bulunan park alanı tamamen iptal edilmiştir. Bu durum, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine aykırıdır. Yönetmelik uyarınca, bir park alanının kaldırılabilmesi ancak hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer büyüklükte ve ulaşılabilirlik kriterlerine uygun yeni bir alanın ayrılması ile mümkündür. Plan raporunda, aktif yeşil alana karşılık hiçbir "ikame alan" önerilmemiştir. Parktan yapılaşma öngören BHA kullanımına geçiş, bölgeye ek inşaat alanı ve beraberinde ek trafik yükü getirecektir. Bu durum, parsel bazlı müdahalenin çevre ulaşım sistemi üzerindeki baskısını artırmaktadır. Yeşil alanın bütünüyle yapılaşmaya açılması, teknik altyapı hatları üzerindeki fiziksel baskıyı artırma riski taşımaktadır. Çekmeköy Ekşioğlu Mahallesi 643 ada 4, 5 ve 7 parsellerdeki plan değişikliğine TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi olarak itirazlarımızı sunar, şehircilik hukuku ve kamu yararı uyarınca, bu hatalı kararın iptal edilerek alanın meri yeşil alan statüsünün muhafaza edilmesini bilgilerinize sunarız..." şeklindeki itirazı ile

İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 26.01.2026 tarih, E-3202279 sayılı yazısı ile; "...Taslak planlama alanı Ömerli Baraj Havzası'nın uzun (2000m-5000m) mesafeli koruma alanında kalmaktadır....İdareміz ilgi (..) şartlı olumlu görüşünde talep edilen; İlgi (..) Yönetmelik; 6.9.d.4 maddesi gereği mezkur alanın Katı Atık Nihai Depolama ve Bertaraf Tesislerine dönüştürülmemesine ilişkin hususun plan notlarına eklenmediği tespit edilmiştir. Netice olarak, 17.11.2025 t.t'li 1/5000 ölçekli Çekmeköy İlçesi, Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada 4-5-7(park) parsellere yönelik NİP- 341116116 Plan İşlem Numaralı Nazım İmar Planı Değişikliği, İlgi (..) Yönetmelik'in 6.9.d.4 maddesi gereği İdareміzce uygun görülmemiştir. İçmesuyu havzalarımızın sürdürülebilir su kaynakları olarak korunabilmesi için idareміz olumlu görüşü bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir." şeklindeki itirazının değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere 14.05.2026 tarih, 1168092-1224182 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir,

11.06.2026 tarih, 645 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile "Çekmeköy İlçesi, 17.11.2025 onanlı Ekşioğlu Mahallesi, 643 ada 4-5-7(park) parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği itirazları incelenmiş olup, Başkanlığımız evrak kayıt sisteminde 29.01.2026 tarih ve 253778 sayı ile kayıtlı itirazın reddi, Planlama

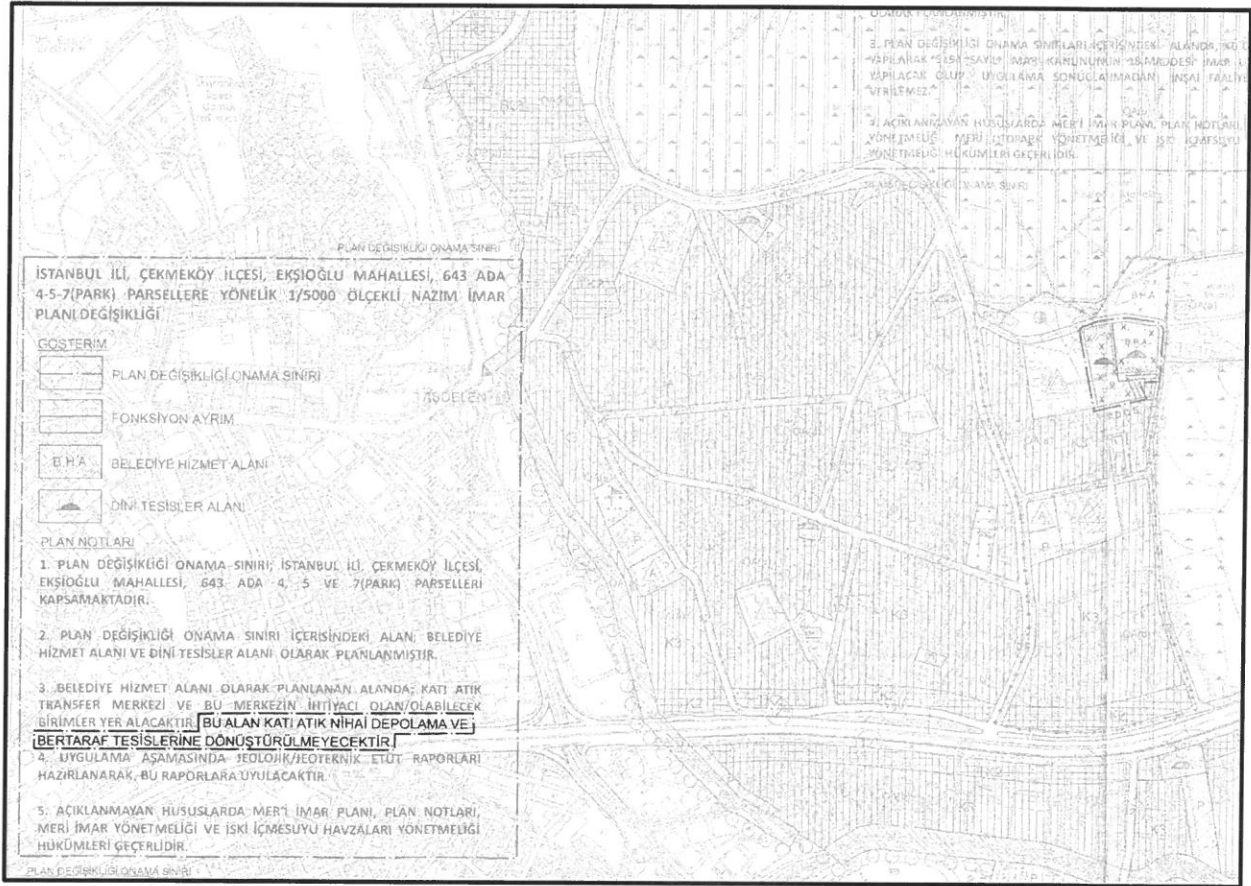
Şube Müdürlüğü görüşü doğrultusunda İSKİ Genel Müdürlüğü itirazının kabulü uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlandığı görülmektedir.

4. 12.06.2026 T.T.Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

17.11.2025 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ait F22D25B rumuzlu plan paftasına hazırlanan 12.06.2026 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile;

- Plan notlarının yer aldığı kısımda 3 numaralı “Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanda; Katı Atık Transfer Merkezi ve bu merkezin ihtiyacı olan/olabilecek birimler yer alacaktır.” şeklindeki plan notuna “Bu alan Katı Atık Nihai Depolama ve Bertaraf tesislerine dönüştürülmeyecektir.” hükmü eklenip;

3 numaralı plan notu “3. Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan alanda; Katı Atık Transfer Merkezi ve bu merkezin ihtiyacı olan/olabilecek birimler yer alacaktır. Bu alan Katı Atık Nihai Depolama ve Bertaraf tesislerine dönüştürülmeyecektir.” şeklinde yeniden düzenlenerek yapılan değişiklik plan değişikliği onama sınırı içerisine alınmıştır.



Şekil 9: 17.11.2025 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yapılan itiraz neticesinde 11.06.2026 tarih 645 sayılı İBB Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan 12.06.2026 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği